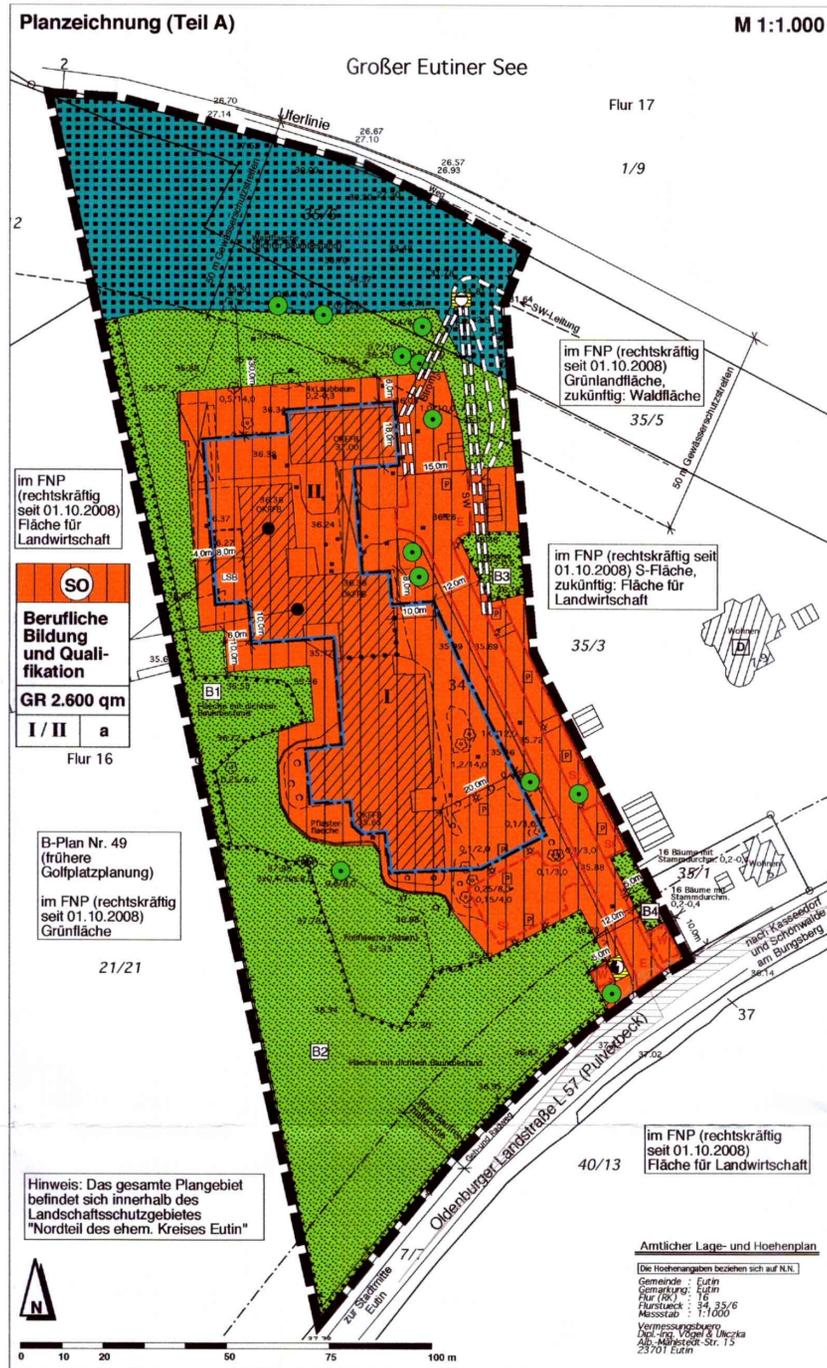


Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 111 "Pulverbeck" für das Gebiet nördlich der Oldenburger Landstraße (L 57) und südlich des Großen Eutiner Sees - Stand August 2010

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnlandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)



Text (Teil B)

I. Städtebauliche Festsetzungen

- 1. Flächennutzung**
In dem gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Sonstigen Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
- Anlagen für Erwachsenenbildung zur beruflichen Bildung und zur beruflichen Qualifikation sowie berufliche Rehabilitation.
- Der Bau von höchstens 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder in der Anlage tätige Personen, die dem dort ansässigen Betrieb oder der dort tätigen Gesellschaft zugeordnet sind.
- Der Bau einer gastronomischen Einrichtung, wenn diese im Zusammenhang mit der Berufsausbildung, der beruflichen Qualifikation oder beruflichen Rehabilitation betrieben wird und diese nur den Mitarbeitern und Personen, die dort an Bildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen teilnehmen, zur Verfügung steht.
- Der Bau einer betriebs- und maßnahmenbezogenen Kinderbetreuungseinrichtung.
- 2. Stellplätze und Garagen**
Die Anlage von Stellplätzen ist nur innerhalb der Baugrenzen und auf den in der Planzeichnung mit „St“ gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster zulässig.
- 3. Zulässige Grundflächen**
Für das Sonstige Sondergebiet wird eine maximale Grundfläche von 2.600 qm zugelassen. Diese Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um weitere 3.650 qm überschritten werden. Unter Einbeziehung der zulässigen Überschreitung ergibt sich die Zulässigkeit einer maximalen Grundfläche 6.250 qm.
- 4. Zulässigkeit von Werbe- und Hinweisschildern**
Am südlichen Anschluss des sonstigen Sondergebietes an die Landesstraße 57 werden in dem Sondergebiet an beiden Seiten der Grundstückszufahrt Bereiche festgesetzt, in denen der Bau von Hinweis- oder Werbeschildern in Bezug auf die im Plangebiet befindliche Anlage erlaubt wird. Die Flächengröße einer Werbeanlage wird mit einer maximalen Höhe von 1,50 m und einer maximalen Breite von 3,00 m festgesetzt.
- 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
Für die gesamte grundstückinterne Zufahrt (in der Planzeichnung mit „E“ gekennzeichnet) und einen Teilbereich im Nordosten des Plangebietes, in den dortigen Grün- und Waldflächen, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der „Stadtentwässerung Eutin“ festgesetzt. Diese Rechte beinhalten das Recht des städtischen Betriebes „Stadtentwässerung Eutin“ an dem festgesetzten Standort eine Pumpstation zu betreiben, Leitungen in diesen Bereichen zu verlegen und im Zusammenhang mit dem Betrieb dieser Entwässerungsanlagen die Flächen zu begehen und zu befahren. Ferner werden weitere aus der oben genannten mit „E“ gekennzeichneten Fläche herauslaufende Leitungsrechte, der städtischen Betriebe Eutin und der Stadtwerke zum Betrieb des festgesetzten Pumpwerks verlaufende Schmutzwasser- sowie Stromleitung festgesetzt.
- 6. Niederschlagswasserentsorgung**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird festgesetzt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung zu führen ist.
- 7. Abweichende Bauweise**
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Diese Abweichung besteht darin, dass es innerhalb des durch Baugrenzen festgesetzten Baufensters zulässig ist, Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zu bauen. Im Übrigen gelten die Regeln der offenen Bauweise.
- 8. Überschreitung der Baugrenze**
Für den Bereich des nördlich gelegenen ehemaligen Haupthauses wird nördlich und östlich an der Gebäudeaußenkante festgesetzt, dass die Baugrenze dort in einer Tiefe bis zu 6,0 m überschritten werden darf für Bauteile, die zum Brandschutz erforderlich sind (z.B. ein außen liegendes offenes Fluchttreppenhaus).

II. Grünordnerische Festsetzungen

- 1. Erhalt von Einzelbäumen**
Für den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Standort für die Erhaltung von Einzelbäumen wird festgesetzt, dass die Bäume dauerhaft zu erhalten sind. Bei Abgang eines Baumes ist an demselben Standort, oder an einem geringfügig abweichenden Standort eine Ersatzpflanzung eines Baumes derselben Baumart mindestens in der Pflanzqualität „Hochstamm, 4 x v., Stammumfang in 1,0 m Höhe 20-25 cm“ zu realisieren.
- 2. Flächenhafter Erhalt von Gehölzen**
Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Grünflächen wird festgesetzt, dass Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm bzw. einem Stammdurchmesser von mindestens 32 cm in einer Höhe von 1,30 m dauerhaft zu erhalten sind. Bei Abgang der in Satz 1 als zu erhalten festgesetzten Bäume, ist an gleicher Stelle ein Baum derselben Baumart mindestens in einer Pflanzqualität „Hochstamm, 4 x v., Stammumfang in 1,0 m Höhe 20-25 cm“ zu pflanzen.
In der mit B2 gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird des Weiteren festgesetzt, dass der sukzessive waldähnliche Zustand zu erhalten und zu fördern ist, in dem Sinne, dass neben den nach Satz 1 zu erhaltenden Bäumen auch die Bodenflora zu erhalten und das anfallende Totholz an seinem Ursprungsort zu belassen ist.
- 3. Dachbegrünung von Nebenanlagen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass Dachflächen von Nebenanlagen wie z.B. Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) mit einem mindestens 12 cm mächtigen Substratschicht zu überdecken sind und mit auf diesem Standort überlebensfähigen Pflanzenarten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.
- 4. Anlegen von befestigten Flächen im Sondergebiet**
Gemäß § 9 Abs. 20 BauGB wird festgesetzt, dass befestigte Flächen im Sondergebiet wasser- und luftdurchlässig, z.B. mit einer breitflurigen Pflasterung, anzulegen sind. Als Ausnahme ist es zulässig, bei Behindertenparkplätzen eine andere und möglichst fugentfreie Stellplatzbefestigung anzulegen.

Hinweis:

Die bisherige grünordnerische Festsetzung zu Nr. 3 zum Anpflanzen von Einzelbäumen auf dem Baugrundstück entfällt.

Da es innerhalb des Plangebietes, aufgrund der vorhandenen dichten Bepflanzung, nicht möglich ist, ökologische Kompensationsmaßnahmen für eine zusätzlich potenzielle Bebauung festzusetzen, erfolgt der Ausgleich über das Okokonto der Stadt Eutin. Dieser wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Eutin und dem Grundeigentümer geregelt.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I/2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) - unter Hinweis auf § 233 BauGB

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I/1991 S. 58)

Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntgabe vom 22. Januar 2009 (GVOBL. Schl.-H. S. 6)

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. 2003, S. 57)

Sonstige Planzeichen

- Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier:
- Stellplätze
- private Erschließungsstraße
- Fläche zur Aufstellung von Hinweis- und Werbeschildern
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten öffentlicher Leitungsträger
- Strom hier: Stromleitung
- SW hier: Schmutzwasserleitung
- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 111 der Stadt Eutin
- Abgränzung unterschiedlicher Nutzung hier: Maß der Nutzung (Vollgeschosse)
- Kennzeichnung ohne Normcharakter**
- Kellergeschoss unter Erdniveau als Luftschutzbunker
- Gewässerschutzstreifen von 50 m (§ 11 LNatSchG S.-H.)
- Baufreihaltzone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn der L 57 (§ 29 Abs. 1 u. 2 StrVG des Landes S.-H.)
- von Bebauung freizuhaltende Sichtfläche im Bereich der Grundstücksanbindung an die L 57
- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 der Stadt Eutin

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), sowie nach § 84 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBL. Schl.-H. S. 6) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Eutin vom 29.09.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 111 für das Gebiet nördlich der Oldenburger Landstraße (L 57) und südlich des Großen Eutiner Sees, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1.000 und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin vom 11.06.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet unter www.eutin.de am 07.07.2009 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 06.07.2009 durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" hingewiesen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 15.07.2009 bis zum 31.07.2009 durchgeführt.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin hat am 07.01.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 111 "Pulverbeck" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 111 "Pulverbeck", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.02.2010 bis zum 16.03.2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 05.02.2010 durch Bereitstellung im Internet unter www.eutin.de ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 04.02.2010 durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" hingewiesen.
- Mit Schreiben vom 28.01.2010 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 "Pulverbeck" beteiligt.

23701 Eutin, den 27.05.2011



Schulz
Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 19.11.10 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

23701 Eutin, den 19.11.2010



Vogel, ÖbVI

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 29.09.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

23701 Eutin, den 27.05.2011



Schulz
Der Bürgermeister

8. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 111 "Pulverbeck", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29.09.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung mit dem Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

23701 Eutin, den 27.05.2011



Schulz
Der Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

23701 Eutin, den 27.05.2011



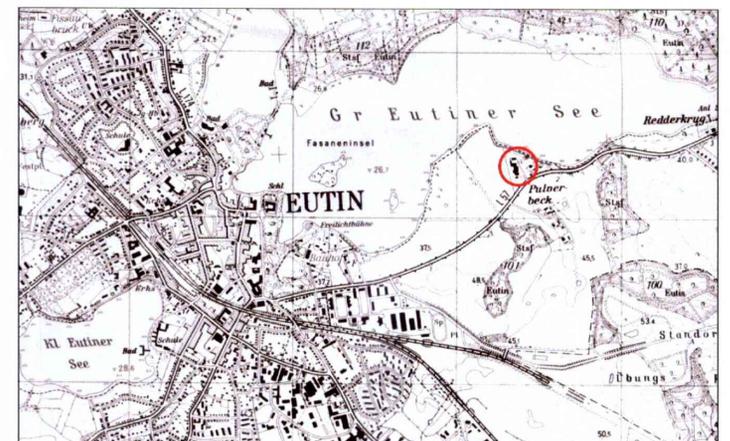
Schulz
Der Bürgermeister

10. Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung der Satzung im Internet unter www.eutin.de wurde am 06.06.2011 durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 03.06.2011 im Internet unter www.eutin.de bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 08.06.2011 in Kraft getreten.

23701 Eutin, den 08.06.2011



Schulz
Der Bürgermeister



Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 111 "Pulverbeck"

für das Gebiet nördlich der Oldenburger Landstraße (L 57) und südlich des Großen Eutiner Sees

Fassung gemäß Satzungsbeschluss der Stadtvertretung der Stadt Eutin am 29.09.2010

Maßstab: 1 : 1.000
Stand: August 2010
Projektnr.: E 478
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin
Dipl.-Geökol. Stefan Stitz
(geb. Skradde)

Stadt Eutin Markt 1 23701 Eutin

Bearbeitung durch:
Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6b 22765 Hamburg
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Tel.: 040-391769 Fax: 040-391770
Mail: plankontor-hamburg@t-online.de